

# Zinsen



Bitte wählen Sie einen Bereich aus, zu dem Sie Informationen wünschen. Klicken Sie dazu mit der Maus (linke Maustaste) auf den entsprechenden Begriff oder betätigen Sie zur Themenauswahl die **TAB**-Taste mit anschließendem Quittieren der **ENTER**-Taste.

- [Autofinanzierung](#)
- [Berechnungsverfahren](#)
- [Bewertung von Forderungen](#)
- [Dispokredite/Tageszinsen](#)
- [Gebühren](#)
- [Langfristige Kredite mit Tilgung](#)
- [Langfristige Kredite \(Hypothekendarlehen\)](#)
- [Ratenverträge](#)
- [Sparen mit Festgeld](#)
- [Sparen mit monatlichen Raten](#)
- [Tips zur Bedienung](#)
- [Über ZINSEN](#)

Bitte wählen Sie ...

# Autofinanzierung



Autos werden heute oft finanziert. Das bedeutet, daß der Käufer einen Kredit aufnimmt, um ein Auto zu bezahlen. Die Banken berechnen eine Ratenzahlung und das Auto bleibt dann während der Kreditzeit Eigentum des Kreditinstitutes. Zur Sicherheit behalten die Banken den Kfz-Brief ein. Nach Ende der letzten Ratenzahlung, wird dieser dann an den Käufer per Post gesandt. Für den Verbraucher läßt sich der Kauf eines Pkw auf diese Weise gut an, er wird mit sehr niedrigen Zinsen gelockt. Diese SOLL-Zinsen sind oft niedriger als GutHABEN-Zinsen bei der Bank. Folglich scheint die Aufnahme eines Kredites zu lohnen. Eine Einkommensbescheinigung reicht meistens. Ist das Einkommen sehr niedrig, verlangen einige Finanzierungsbanken noch einen Bürgen.

Aber nachrechnen lohnt sich. Denn keine Bank hat Geld zu verschenken. Und gibt keine Bank einen Kredit für zum Beispiel 3 %, nur weil es der Händler in seiner Werbung verspricht. Die Banken gewähren den Kredit tatsächlich zu marktüblichen Konditionen. Was aber ist mit den restlichen Prozenten? Nun ganz einfach. Die restlichen Zinsen muß sich der Händler und der Autohersteller teilen. Den Anteil des Autohändlers nennt man **Händlerbeteiligung** und er ist für den Autoverkäufer ein besonderer Kostenbestandteil. Dies ist logischerweise auch der Teil, um den man den Preis nicht herunterhandeln kann. Alles klar ...? Beahlt man bar, hat der Autohändler keine Händlerbeteiligung und so hat man als Kunde mehr Handlungsspielraum. Dazu kommen noch die derzeit gesetzlich erlaubten 3 % Rabatt (Barzahlung), die der Autohändler noch von seinem Listenpreis nachlassen kann. Weitere Rabatte gewährt ein Händler einfach dadurch, daß er den alten Wagen im Ankauf überbewertet. Viele Autohändler haben noch einen Hauspreis, der niedriger als der Listenpreis ist. Damit ist klar:

---

## Barzahlung

---

### Vorteile

Spielraum beim Handeln mit dem Händler, dadurch günstigen Preis  
Kreditzins meist niedriger als Sparzins.

### Nachteile

Eigene Liquidität wird

---

## Bezahlung über Finanzierung

---

Das eigene Geld bringt Zinsen auf der Bank, mit einer bereits geringen Anzahlung kommt man zum eigenen Auto,

Weniger Handlungsspielraum

eingeschränkt, dadurch  
Zinsausfälle

beim Feilschen um den  
Kaufpreis

-----  
Nachrechnen lohnt sich also!

Man beachte, daß die Banken die rein [rechnerisch](#) ermittelten Raten nach verschiedenen Verfahren korrigieren. Damit will man zum Beispiel ganzzahlige Raten erreichen, um den Buchungsaufwand zu verkleinern.

Die Box bietet ihnen die durchschnittliche monatliche Belastung sowie korrigierte Raten nach 2 Verfahren an. Das bedeutet nun nicht, daß eine von der Bank berechnete Rate exakt einem der drei Werte entspricht. Große Abweichungen dürfen sich hingegen nicht ergeben. In der Regel werden die Abweichungen 1 DM in der monatlichen Belastung nicht überschreiten. Lediglich bei der 1.ten Rate ergeben sich mitunter Unterschiede bis zu 20,-- DM. Das liegt daran, daß Autoverkäufer nur den effektiven Jahreszins angeben. Dieser spiegelt zwar die Kostensituation genau wieder, entspricht aber **nicht** der eigentlichen Verzinsung, da im effektiven Jahreszins noch die Gebühren und evtl. Nebenkosten verrechnet werden, die nicht verzinst werden. Für ein exaktes Ergebnis benötigt man folglich den Nominalzins und die Höhe der Gebühren. Die Berechnung auf Grund des effektiven Jahreszinses hat jedoch nur geringe Abweichungen, die sich wie bereits erwähnt in der Regel nur in der ersten Rate widerspiegeln.

**Abschließend noch ein Tip. Die Angabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste anwählen.**

# Finanzierung

## Berechnungsverfahren von monatlichen Raten und Guthaben

Benutzt man die klassischen Formeln für die Zinsberechnung und will man so Zinsen und monatliche Rate der Bank überprüfen, stößt man schnell auf Widersprüche. Der Grund ist der, daß die Banken ihre Zinsen eben nicht nach den mathematisch theoretischen Methoden berechnen. Die Ursache dafür ist historisch bedingt. Zinseszinsprobleme werden mathematisch mit mitunter aufwendigen Gleichungen berechnet, da Guthaben theoretisch geometrisch wachsen. Ohne Taschenrechner ist man da verloren. Aber gerade da liegt das Problem. Taschenrechner gibt es noch nicht allzu lange. Dennoch mußten die Banken Zinsen bereits früher halbwegs korrekt ermitteln. Dazu wurden Tabellen aufgestellt oder vereinfachte Verfahren entwickelt für die man theoretisch keinen Taschenrechner brauchte. Diese vereinfachten Verfahren weichen dann von den theoretisch erwarteten geringfügig ab.

Die Höhe der **Zinsen** hängt aber exakt nur vom eigentlichen Zinssatz (Nominalzins) ab, der lediglich **Bestandteil des effektiven Jahreszinses** ist. Da andererseits der **effektive Jahreszins aussagekräftiger** ist, als der Nominalzins, geben z.B. Autoverkäufer und auch andere oft nur den effektiven Jahreszins an. Denn der effektive Jahreszins enthält neben dem eigentlichen Zinssatz noch die Gebühren und andere Nebenkosten und gibt deswegen genau die für den Verbraucher entstehenden Kreditkosten an.

Es gilt:

**Nominalzins + Nebenkosten in % = effektiver Jahreszins.**

Wegen des Fehlens des Nominalzinsses läßt sich eine exakte Berechnung der Raten nicht vornehmen.

**Abschließend noch ein Tip. Die Angabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste anwählen.**

# Bewertung von Forderungen

Forderungen müssen meist in Form von Wechsel bewertet werden. Wechsel sind grob vereinfacht gesetzlich (**Wechselgesetz**) geregelte Schuldscheine. Ein solcher Schuldschein wird vom Gläubiger nach vorheriger Absprache mit dem Schuldner ausgestellt (**AUSSTELLER**) und vom Schuldner akzeptiert (**AKZEPT**) oder auch nicht. Der Schuldner akzeptiert dann, daß auf ihn ein Wechsel gezogen wird, wenn er nicht zahlungsfähig ist, in absehbarer Zeit aber wieder flüssig sein wird. Dabei wird auf dem Wechselformular ein Datum vermerkt, an dem der Schuldner bereit ist, den Wechsel zu begleichen. Der Besitzer eines Wechsels muß nicht unbedingt bis zum Einlösetag warten, um zu seinem Geld zu kommen. Er kann so einen Wechsel schon vorher zu Geld machen. Dazu nimmt er bei einer Bank einen Kredit auf und hinterlegt als Sicherheit eben besagten Wechsel. Solche Form der Geldbeschaffung heißt **DISKONTIEREN**. Die Bank berechnet dann Vorauszinsen (**antizipative Zinsen**), die sie von der Wechselsumme abzieht und zahlt den um den **DISKONT** verminderten Betrag aus. An dem Tag, an dem der Wechsel fällig wird, löst die Bank den Wechsel beim Schuldner ein. Diese Zeit von der Ausstellung bis zur Einlösung überschreitet in der Regel nicht 3 Monate und hat eine Mindestlaufzeit von 20 Tagen (AGB der Deutschen Bundesbank § 9).

Für den Besitzer eines Wechsels bedeutet dies, daß er den Wechsel meist nur bei der Hausbank des Schuldners diskontieren lassen kann (Ausnahme = Bundesbankfähige Wechsel). Die Höhe der im voraus berechneten Zinsen hängt vom Diskontzins der Bank und von der Laufzeit des Wechsels ab.

Das Programm berücksichtigt folgende Tatbestände nicht:

- ob der Einlösetag ein 28. Februar ist,
- ob der Einlösetag ein 29. oder 30. eines Monats und ein gesetzlicher Feiertag ist, Inkassotage und Inkassogebühren.

Sollte sich ein Zins (Diskont) kleiner als 2 DM ergeben, berechnen die Banken einen Minstdiskont. 2 DM sind es also mindestens, die man zu zahlen hat. Das muß aber nicht unbedingt alles sein. Einige Kreditinstitute langen auch schon mal stärker hin und berechnen einen deutlich höheren Minstdiskont als nur 2 DM.

## Dispokredite/Tageszinsen

Bei der Berechnung der Tageszinsen verfahren die Banken meist nicht nach den Formeln, wie sie eigentlich in fast jedem guten Mathematikbuch zu finden sind. Meist traditionelle Gründe führen zu einer veränderten Berechnungsmethode, die zu kleinen Abweichungen von der mathematischen Zinsrechnung führen.

Der Zinssatz für diese kurzfristigen Kredite wird allerdings p.a. angegeben (p.a. = per anno = im Jahr). 12 % Kreditzinsen bedeuten als 1 % Zinsen im Monat. Nehmen Sie also einen Dispokredit von 2000,-- DM für 12 Prozent für genau 1 Monat auf, so zahlen sie 20,-- DM Zinsen. Ein Monat wird dabei generell mit 30 Tagen angesetzt, auch der Februar. Das Jahr hat bei der Bank dann 360 Tage.

**Falls Sie für den Beginn der Kreditlaufzeit und für das Ende der Laufzeit jeweils den gleichen Tag und den gleichen Monat eingestellt haben, nimmt das Programm an, daß die Laufzeit über das ganze Jahr erfolgt (= 360 Tage).**

**Abschließend noch ein Tip. Die Angabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste anwählen.**

## Gebühren

Bei fast jedem Bankvorgang sind Gebühren fällig. Bei Krediten werden Sie in der Regel in Prozent von der Abschlußsumme (= Kreditsumme) angegeben. Bei einem Kredit von 100.000,-- DM und 2 % Gebühren sind das folglich 2.000,-- DM. Handelt es sich aber um den effektiven Jahreszins bei einem Kredit, so sind evtl. Gebühren bereits darin eingerechnet. Wollen Sie also, daß evtl. einzugebende Gebühren berücksichtigt werden, so müssen Sie die Zinsart auf **nominal** stellen.

## Langfristige Kredite

Das Übliche ist, daß nach einer Kreditnahme zum vertraglich festgesetzten Beginn (oft einen Monat später) die Abzahlung beginnt. Diese Abzahlung setzt sich aus der Tilgung zusammen und aus den Zinsen. Der Witz ist dabei der, daß durch die ständige Abzahlung, die Schuldsumme immer kleiner wird. Damit werden aber auch die Zinsen immer kleiner. Die Banken regeln das so, daß ein Durchschnittszinssatz errechnet wird, so daß man zu Beginn der Laufzeit zuwenig Zinsen und gegen Ende der Laufzeit zuviel Zinsen zahlt. Zuviel und zuwenig gezahlte Zinsen gleichen sich genau aus.

**Abschließend noch ein Tip. Die Angabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste anwählen.**



# Hypothekendarlehen

## 1. Grundsätzliches

Hypothekendarlehen werden meist zum Hausbau benutzt. Bei dieser Kreditform wird ein Teil der Kreditkosten nicht direkt gezahlt wie zum Beispiel die Zinsen sondern gewissermaßen vorweg. Ein Teil der Geldbeschaffungskosten wird einfach von dem Kredit vorher abgezogen (Disagio, Damnum) und man erhält eine kleinere Auszahlungssumme. Deshalb ist die Verzinsung dann meist niedriger als bei einer 100-prozentigen Auszahlung. Daraus folgt, daß der Zinssatz bei einem Hypothekenkredit allein nicht aussagefähig über die Kreditkosten ist.

## 2. Berechnung des Hypothekenkredites

Die Banken ihrerseits haben das Geld nicht tonnenweise im Keller. Sie beschaffen sich die Mittel, die sie an den Kunden weiterreichen wollen (gegen Aufschlag natürlich!) von der Bundesbank. Gegen Hinterlegung von Pfandbriefen, Schuldverschreibungen, Wechsel erhalten die Banken von der Landeszentralbank (= Unterstelle der Bundesbank) Geld. Dies natürlich nicht zum Nulltarif. Die Bundesbank berechnet dafür Zinsen nach einem der von ihr vorgegebenen Zinssätze (Lombardsatz, Diskontsatz). Die dadurch entstehenden Aufwendungen einer Bank hat zur Folge, daß eben diese Bank einen Hypothekenkredit für einen Kunden in der Regel nicht voll auszahlen kann. Deshalb werden die sogenannten Geldbeschaffungskosten von der Kreditsumme abgezogen. Betragen diese zum Beispiel 3 % bei einem Kredit von 100.000,-- DM, so beträgt die Auszahlungssumme 97.000,-- DM. Benötigt ein Kunde aber dennoch die volle Auszahlung der Summe, so wird mit der Bank eine Aufstockung des Darlehens mit gleichzeitiger Tilgungsstreckung vereinbart. In unserem Beispiel müßte der Hypothekenkredit um 3.000,-- DM aufgestockt werden. Für diese zusätzlichen 3.000,-- wird eine gesonderte Rückzahlungsvereinbarung getroffen. Eine solche kann sein, daß die 3.000,-- in den ersten 2 Jahren in zwei Beträgen je 1.500,-- DM zurückzuzahlen sind. Während dieser Zeit findet keine Tilgung des eigentlichen Darlehens statt (siehe Diagramm). Die Verzinsung erfolgt somit auf die volle Gesamtsumme (Darlehensbetrag + Aufstockung). Die Darlehenstilgung würde in unserem Beispiel erst im 3.ten Jahr beginnen als um 2 Jahre . gestreckt sein



Die Berechnung der Zinsen erfolgt im voraus vom Darlehensbetrag zu Jahresbeginn. Wenn die Tilgung dann beginnt, wird die Restschuld immer kleiner. Folglich werden auch die Restzinsen kleiner. Um diese Ersparnis wird die Tilgungssumme erhöht, so daß die Zinsen immer kleiner werden und die Tilgung immer größer. Man erreicht so

eine gleichmäßige Belastung des Kreditnehmers (= Annuität).

**Abschließend noch ein Tip. Die Angabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste anwählen.**

## Tips zur Bedienung

Nachfolgend einige Tips zur Bedienung von ZINSEN:

- (1) Die Eingabefelder kann man anwählen durch Betätigen der TAB-Taste,
- (2) die TAB-Taste ist die vierte von unten ganz links auf der Tastatur erkennbar an dem Doppelpfeil,
- (3) Schalter werden nach Auswahl mit der Leertaste ein- oder ausgestellt,
- (4) Gebühren sind eingebbar, wenn man den Zins auf **nominal** stellt,
- (5) Zahl ohne Einheit eingeben also **nicht: 2000 DM** sondern **nur: 2000** eingeben,
- (6) die Laufzeit wird in der Regel als ganze Zahl eingegeben,
- (7) beim Ratenkauf wird der Zinssatz in der Regel pro Monat angegeben (außer wenn Zins **p.a.** eingestellt),
- (8) will man in einem Feld nichts eingeben, muß man eine Null (= 0) eintragen,
- (9) keine Minuszeichen verwenden.

# Ratenfinanzierung

Heute sind viele Käufe auf [Raten](#) möglich. Das bedeutet, daß eine Bank den Kauf vorfinanziert und der Käufer diesen Kredit meist in Form von monatlichen Raten abzahlt. Das [Berechnungsverfahren](#) für die Zinsen ist einfach. Von der Gesamtsumme werden die Zinsen berechnet, auf die Kreditsumme zugeschlagen, die Summe durch die Anzahl der Monate dividiert und die entstehenden Raten ganzzahlig korrigiert. Mit einer Besonderheit - der Zinssatz wird nicht p.a. angegeben, sondern gilt für die gesamte Laufzeit. Um die Berechnung zu erleichtern, wird bei **Ratenkrediten der Zinssatz monatlich** angegeben.

Als nicht typischer Vertreter einer Ratenfinanzierung zählt die Finanzierung eines Autos. Hier wird der **Zinssatz p. a. (= pro Jahr)**, im Gegensatz zum klassischen Ratenkauf angegeben. Die Verzinsung wird vom laufenden Restbetrag vorgenommen. Da sich mit fortdauernder Tilgung, die Restschuld verkleinert, werden auch die Zinsen geringer. Die Banken berechnen entsprechende Durchschnittswerte und korrigierten auf ganzzahlige Annuitäten.

**Abschließend noch ein Tip. Die Angabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste anwählen.**

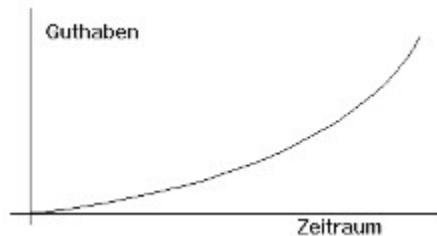
## Ratenfinanzierung

Abzahlungsgeschäfte sind per Gesetz anders geregelt (VerbrKrG § 9), als einfache Tausch und Kaufgeschäfte (§ 433 BGB). Zum Beispiel bleibt die gekaufte Sache nicht nur Eigentum des Verkäufers (Eigentumsvorbehalt, § 455 BGB), sondern der Käufer hat bei einem solchen Kauf ein Widerrufsrecht innerhalb von 7 Tagen (VerbrKrG § 7). Der Vertrag über ein Ratenkauf hat ganz konkrete Inhalte zu besitzen. So muß er zum Beispiel eine Widerrufsbelehrung enthalten (§ 7 VerbrKrG). Die Frist über den Widerruf beginnt erst, wenn dem Verbraucher eine drucktechnisch deutlich gestaltete und vom Verbraucher gesondert zu unterschreibende Belehrung vorgelegt wird (§ 7, Abs. 2 VerbrKrG). Andernfalls kann die Belehrung ungültig sein und das Widerrufsrecht erlischt erst nach beiderseitigem vollständigem Erbringen der Leistung.

Mitunter kann es günstig sein, sich bei einem Ratenkauf etwas dumm zu stellen und den Kreditvertrag durch den Verkäufer ausfüllen zu lassen. Im vorliegenden Fall wurde genau diese Tatsache mit entscheidungswirksam, daß ein Kreditvertrag über den Kauf eines Fernsehers für beendet erklärt wurde. Ein Mann kaufte sich bei einem Händler einen Fernseher. Der bot ihm an, das Gerät durch Ratenkauf also mit Hilfe eines Kredites zu erwerben. Den Kreditvertrag füllte er an Ort und Stelle gleich aus und so war das Geschäft perfekt, fast zumindest. Etwas später ging das Gerät defekt. Der Händler sah sich nicht in der Lage, das Gerät zu reparieren oder zurückzunehmen. Daraufhin stellte der Käufer seine Ratenzahlung gegenüber der Bank kurz entschlossen ein. Die Bank wollte davon nichts wissen und verklagte den Mann. Sie hielt als Argument entgegen, daß der Mangel am Gerät lediglich den Käufer und den Verkäufer etwas angehe. Die Ratenzahlung bleibe, so die Bank, davon unberücksichtigt. Das sahen die Richter des Landgerichtes Mönchengladbach nicht so. Zwischen dem Kauf- und Kreditvertrag, so argumentierten sie, bestehe eine wirtschaftliche Einheit. Dies erst recht, da der Verkäufer sogar den Kreditvertrag ausgefüllt habe (LG Mönchengladbach Az.: 2 S 306/90).

# Sparen mit Festgeld

Bei dieser Sparform wird eine bestimmte Summe fest angelegt. Zwar ermöglichen einige Kreditformen die vorfristige Kündigung (unbedingt Nachfragen!), aber durch die jährlichen Zinsen vergrößert sich das Vermögen und damit wiederum die Zinsen im Vergleich zum Vorjahr. Man erhält Zinsen auf die Zinsen (Zinseszins). Das Guthaben wächst bei dieser Anlageform exponentiell (siehe Grafik).



Nun darf man aber keine Wunder erwarten. Um sehr viel Zinsen zu erzielen, muß der Betrag lange, sehr lange liegen. So vermehren sich 10.000,-- nach 10 Jahren bei 7 % Zinsen auf 19.671,51 DM. Eine Verdoppelung etwa in 10 Jahren. Nach 20 Jahren sind es 38.696,-- DM und nach 30 Jahren bereits 76122,55 DM. Wenn man sich hingegen die deutsche Geschichte genauer ansieht, so muß auch dem Dümmersten auffallen, daß es für den kleinen Mann ein viel zu hohes Risiko ist, Barvermögen so lange Zeit fest anzulegen.

**Legen Sie Ihr Geld möglichst nicht bei einem Zinssatz an, der unterhalb der Inflationsrate liegt (meist um 3 %).**

Auch hier benutzen die Banken nicht die Formeln aus dem Mathematikunterricht. Mit den mathematischen Gleichungen würden sich auch Hundertstel- oder sogar Tausendstel Pfennige auf die Endsumme auswirken. Dies kann bei langen Laufzeiten schon ins Gewicht fallen. Da die Banken jedoch am Ende jedes Verzinsungszeitraumes abrechnen, fallen die Bruchteile von Pfennige durch Rundung weg.

**Abschließend noch ein Tip. Die Angabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste anwählen.**

# Sparen mit Zuzahlungen

## 1. Grundsätzliches

Bei dieser Sparform zahlt man regelmäßig Geld auf ein Sparkonto ein. So vergrößert sich das Guthaben nicht nur wegen der Zinsen, sondern auch noch wegen der regelmäßigen Einzahlungen. Einfache Sparkassenbücher mit 2,5 % Zinsen sind jedoch dazu nicht geeignet. Hier gleichen sich die Zinsen nicht einmal mit der Inflationsrate aus. So hat ihr gutes angelegtes Geld nach der Anlage weniger Kaufkraft wie vorher. Im Klartext sie bekommen nicht mehr soviel zu kaufen wie vorher. Dazu ein Beispiel:

Angenommen Tante Emma legt 1.000,-- DM bei einem Zinssatz von 2,5 % Zinsen an. Angenommen weiter, zu diesem Zeitpunkt kostet ein von ihr gewünschter Fernseher gerade 1.000,-- DM. Nun der alte tut es noch also auf die Sparkasse mit dem Geld, Zinsen kassieren. Nach einem Jahr hat sich die Lage grundlegend geändert. Der alte Fernseher ist defekt, eine Reparatur lohnt nicht mehr. Kein Problem denkt unsere Tante Emma, auf dem Konto liegen ja noch die 1.000,-- DM. Flugs zur Kasse geeilt und das Geld abgeholt. Und tatsächlich - aus den 1.000,-- DM sind stolze 1025,-- DM geworden. Spätestens im Fernsehgeschäft wird Tante Emma jedoch wach. Der Fernseher kostet nun 1035,-- DM. Nun begreift sie, was eine Inflationsrate von 3,5 % für sie konkret bedeutet.

Das hat zwar nun nicht zur Folge, daß jeder Artikel im Preis um 3,5 % steigt, sondern nur daß alle Artikel (Waren und Leistungen) im Durchschnitt um 3,5 % steigen. Einige steigen gar nicht oder nur wenig und andere steigen viel. Bei einer anderen Inflationsrate natürlich mehr bzw. weniger.

Zuzahlungen können in vielfältiger Weise erfolgen. Dabei will das Programm nicht alle möglichen Sparpläne von Banken und Sparkassen benutzen, sondern einen Überblick geben, was bei welcher Sparform etwa herauskommen würde. Bei der Berechnung werden bankübliche Methoden verwendet, insofern wird es oft eine Abweichung zu den mathematischen Zinsgleichungen geben. Das Programm bietet 3 Zuzahlungsmethoden an:

### 1. Monatliche Zuzahlung eines konstanten Betrages

Dabei wird angenommen, daß die Zuzahlung zum Monatsende erfolgt, der zugezahlte Betrag folglich erst ab dem nächsten Monat in die Zinsrechnung mit eingeht. Somit wächst das Guthaben auf zweierlei Art:

**wegen der monatlichen Zuzahlungen,  
wegen der Verzinsung.**

Das Programm erwartet zwar in der Eingabe den Nominalzins p.a. (pro Jahr) sollte Ihre Bank Ihnen nur den monatlichen Zins nennen, dann multiplizieren Sie diesen einfach

mit 12 und geben das Ergebnis dann ein.

## 2. Jährliche Zuzahlung eines konstanten Betrages

Hier wird einmal im Jahr ein Betrag zum Guthaben dazugezählt und mit verzinst.

## 3. Einmalige Zuzahlung eines Betrages

Diese Berechnungsmethode geht von der einmaligen Zuzahlung eines Betrages während der Laufzeit des Sparen aus.

**Legen Sie Ihr Geld möglichst nicht bei einem Zinssatz an, der unterhalb der Inflationsrate liegt (meist um 3 %).**

**Abschließend noch ein Tip. Die Angabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste anwählen.**





Das Programm hat **nicht zur Aufgabe, exakte Finanzierungspläne** zu erstellen. Dies überläßt der Autor den Kreditgebern und Verbraucherschutzverbänden. Das Programm soll vielmehr informieren, welche Belastung bei welcher Kredithöhe auf den Verbraucher zukommt. Bei Sparformen soll der Verbraucher entscheiden können, welche der Sparformen wieviel bringen. Dies ist insbesondere durch den Vergleich mit der offiziellen Inflationsrate interessant, die meist zwischen 3 und 4% liegt.

# Bauen und Grunderwerb



## 1. Grundsätzliches

Der Traum vom eigenen Haus kann schnell zum Alptraum werden. Die Probleme gehen mit der [Finanzierung](#) los und über die [Anzahlung](#) weiter. Letztendlich kann bereits die mangelnde Rechtskenntnis bereits beim Kauf eines Grundstückes den Traum vom Eigenheim beenden.

**Das Eigentum an Grundstücken wird erworben durch Einigung und Eintragung in das [Grundbuch](#).**

Auch wer auf [Fördergelder](#) hoffte und diese bereits fest einplante, ist mitunter schon böse erwacht. Steuerliche Versprechungen erweisen sich für manchen als eine bunte Luftblase. Wie dem auch sei, dem Hausbauer müssen alle Kosten bekannt sein, die auf den Bauherrn zukommen können. Das sind eben nicht nur die reinen Baukosten. Hier eine [Übersicht](#) über die wichtigsten beim Hausbau auftretenden Kosten.

Aufpassen sollte man, wenn das angefangene Haus aus irgend einem Grund verkauft werden muß. Wurde nämlich bereits von der Energieversorgung ein Anschluß bereitgestellt, aber noch nicht bezahlt, so gehen die Anschlußkosten nicht automatisch auf den [Nachbesitzer](#) über.

Bevor der Bau beginnt, muß erst ein Grundstück erworben werden. Die Sicherheit der Käufer von Bauland wurde durch den Bundesgerichtshof erhöht. Alle relevanten Informationen über Bauland müssen dem Käufer [mitgeteilt](#) werden, sonst macht sich der Verkäufer schadenersatzpflichtig. Findet der Verkauf über einen Makler statt, so haftet für Ansprüche nicht der Grundstückseigner, sondern der Makler, wenn die Ansprüche wegen arglistiger Täuschung entstehen (OLG Koblenz Az.: 5 U 901/91). Beim Kauf eines Grundstückes darf auch nicht der Architekt an den Kaufvertrag gebunden werden (BGH Karlsruhe Az.: VII ZR 138/91). Wurde das Grundstück in den letzten Tagen der DDR in derselben erworben, so sind die Preise von damals [ungültig](#).

**Entscheiden Sie sich für einen Bau "Stein auf Stein", können Sie Ihr Haus später als Sicherheit benutzen. Dies lehnen die Banken bei Fertigteilhäusern oft ab.**

## 2. Versicherungsprobleme beim Bau

Helfer beim Bau sind unter Umständen kostenfrei unfallversichert. Das gilt nach Ansicht des Bayerischen LSG für Vereinsmitglieder eines Sportvereins, die in eigener Regie ihr Vereinsheim ausbauen. Der Verein muß dann aber entsprechende Beiträge an den Versicherungsträger (hier: Bauberufsgenossenschaft) abführen (Bayerisches LSG Az.: L 1 U 75/92).

### 3. Sonstiges

Existieren mehrere Eigentümer am Haus, so müssen bei einer Veränderung alle Miteigentümer [zustimmen](#). Finanzierungskosten für ein Grundstückes, das mit einem Haus für den eigenen Bedarf bebaut werden soll, sind als sogenannte Vorkosten steuerlich absetzbar. Aber nur, wenn das Bauvorhaben auch wirklich durchgeführt wird (BFH München Az.: X R 6/91).

Hier eine [Liste](#) mit Entscheidungen.

# Bauen und Grunderwerb

## Liste mit Entscheidungen

Hier eine Liste mit Entscheidungen.

[Anzahlung](#)

[Baugenehmigung erteilt ist erteilt](#)

[Denkste bei Fördergeldern](#)

[Die wichtigsten Kosten, bei Hausbau](#)

[Energieanschlußkosten nicht an neuen Besitzer](#)

[Finanzierungshinweise \(Umschuldung, Disagio\)](#)

[Grundbuch](#)

[Hypothek](#)

[Immobilienpreise aus DDR-Zeiten ungültig](#)

[Information über Bauland muß weitergeben werden](#)

[Miteigentümer muß bei Hauserweiterung zustimmen](#)

Bitte wählen Sie ...

# Bauen und Grunderwerb

## Denkste bei Fördergeldern

Einen klassischen Fall von Denkste kann passieren, wenn jemand bauen will und dabei auf Fördergelder angewiesen ist. Fördergelder werden von den Behörden nur für "geplante" Baumaßnahmen nicht aber für bereits laufende Baumaßnahmen gewährt. Und genau da sitzt der Teufel im Detail. Wurde ein Hausbau nämlich schon begonnen, gibts keine Mark vom Staat. Dazu gehört schon der Kauf von Nägel auf dem Baumarkt, vorausgesetzt die Nägel sind für den Hausbau gedacht. Ein Häuslebauer, der bereits in Eigenleistung auf dem Grundstück "rackert", dort also plant oder betoniert, der riskiert von der Behörde abschlägig beschieden zu werden. Er erhält dann einen Brief mit folgendem Inhalt:

"Aus ihrem schlüssigen Gesamtverhalten ergibt sich, daß Sie die Baumaßnahme auch dann vorgenommen hätten, wenn Sie öffentliche Zuschüsse nicht hätten erwarten dürfen."

In der Regel ist diese Begründung vielleicht sinnvoll. Soll doch diese Regelung verhindern, daß "Subventionsjäger" sich bereichern. Der Ankauf eines Grundstückes, die Berechnung eines Statikers oder die Planung eines Architekten gehören jedoch zu den bauvorbereitenden Maßnahmen. Diese sind notwendig, um überhaupt einen Antrag auf Förderung stellen zu können. Allerdings sind dann schon etliche Tausend bezahlt. Als besonders Bürokratiebonbon machen manche Kommunen die Auflagen, daß bei einem von der Kommune erworbenen Grundstück die Baumaßnahme 6 Monate nach Erwerb zu beginnen hat, ansonsten ist der Kauf Null und nichtig. Da die Anträge auf Förderung oft 9 Monate laufen, hat sich der Hausbau dann erledigt (siehe MZ vom 21.04.1994, S V3).

Folgerung:

**In der Praxis erweisen sich die verwaltungsrechtlichen Regelungen wie so oft als Gängelung oder scheinheilige Begründung zur Zahlungsverweigerung. Aber so ist sie eben die Deutsche Bürokratie - immer ... ?!**

# Bauen und Grunderwerb

## Anzahlung

Eine Vertragsklausel, daß bei Aufstellung eines Fertighauses am 2. Tag 60 Prozent des Verkaufspreises fällig werden, ohne daß entsprechende Arbeiten geleistet wurden ist unwirksam (BGH Karlsruhe Az.: VII ZR 289/90). Die Klausel in einem Vertrag, wonach bei der Aufstellung eines Fertighauses am zweiten Aufbautag 60 Prozent des Kaufpreises fällig werden, ist dann unwirksam, wenn die bis dahin geleistete Arbeit keinerlei Rolle spielt (BGH Karlsruhe Az.: VII ZR 289/90).

## Bauen und Grunderwerb

### Energieanschlußkosten gehen nicht an neuen Besitzer über

Schließt ein Versorgungsunternehmen (hier Energie) mit einem Häuslebauer einen Vertrag über die Lieferung von Energie ab, so kann das Unternehmen nicht einfach die Bezahlung vom Hausnachbesitzer verlangen. Im vorliegenden Fall baute jemand ein Haus und schloß dazu einen Vertrag über die Versorgung mit Energie mit einem Versorgungsunternehmen. Das Haus verkaufte er ohne je Energie bezogen zu haben noch im Rohbau weiter. Das Energieversorgungsunternehmen verlangte nun vom Neubesitzer die Zahlung des Baukostenzuschusses und der Hausanschlußkosten. Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof Karlsruhe feststellte. Nach Ansicht der Karlsruher Richter darf das Versorgungsunternehmen die Belieferung von Energie nicht davon abhängig machen, ob der Vorbesitzer die Anschlußkosten korrekt bezahlt habe. Eine Ausnahme ist dann gegeben, wenn der Hauskäufer sich im Kaufvertrag verpflichtet, diese Altschulden mit zu übernehmen (BGH Karlsruhe Az.: VIII ZR 64/90 vom 05.12.1990).

## Bauen und Grunderwerb

Information über Bauland muß weitergegeben werden

Verkauft ein Verkäufer Bauland, von dem er weiß, daß es ehemals eine sogenannte wilde Müllkippe war, so muß er den Käufer darüber informieren. Anderenfalls kann er auf Schadenersatz verklagt werden (BGH Karlsruhe Az.: V ZR 121/90). Selbst ein regelmäßig lärmender Nachbar muß einem Kaufwilligen genannt werden (BGH Karlsruhe Az.: V ZR 299/89).



## Bauen und Grunderwerb

### Miteigentümer muß bei Hauserweiterung zustimmen

Wohnt eine Familie mit ihren Eltern in einem Zweifamilienhaus und will die Familie wegen Familienzuwachs an- bzw. ihr Teil des Hauses ausbauen, so bedarf dies der Zustimmung aller Hausmiteigentümer also auch der Eltern der jungen Leute. Im vorliegenden Fall wohnten die Eltern unten und die Familie mit ihren zwei Kindern oben. Als sich ein drittes Kind anbahnte, wollte der Vater der Kinder das Haus weiter ausbauen. Dagegen hatte der frischgebackene Opa aus dem Erdgeschoß etwas. Die jungen Leute, Eltern von nun 3 Kindern klagten vor Gericht. Das Bayerische Oberste Landgericht erteilte den "Ausbauern" eine Absage. Zu einem Umbau sei die Zustimmung aller Eigentümer notwendig. Daran ändere sich auch nichts, daß es sich um eine "Familienangelegenheit" handle. Da wäre der Traum von einer Großfamilie nun ausgeträumt. Vorbei ist es mit dem Hausfrieden und den Anbau hat man nun doch nicht (Bayerisches OLG München Az.: 2 Z BR 104/92).

# Bauen und Grunderwerb

## Immobilienpreise aus DDR-Zeiten ungültig

Die Preise für die verkauften Gebäude und Grundstücke während der letzten Tage der DDR, zu Zeiten des damaligen Ministerpräsidenten der DDR Modrow, sind ungültig. Das entschied der Bundesgerichtshof in einem Urteil. Damit klagten die Eigentümer eines Einfamilienhauses erfolglos, welches sich auf städtischem Grund befand auf Anerkennung des Kaufvertrages und den damit damals vorhandenen Konditionen. Der BGH äußerte sich aber nicht über die Rechtmäßigkeit der Kaufverträge. Die Richter legten lediglich fest, daß die neuen Besitzer keinen Anspruch auf Anerkennung der Kaufverträge auf der Basis der alten Preise haben. Nach Ansicht des Gerichtes gilt die vom 17. Mai in Kraft getretene Kommunalverfassung auch für Kaufverträge, die vor diesem Termin getätigt wurden (BGH Karlsruhe Az.: V ZR 284/92).

# Bauen und Grunderwerb

## Finanzierungstips

Einen Kredit für eine Hausfinanzierung zu bekommen, ist an sich kein Problem. Aber ist der Kredit nicht zu teuer? Wer aus falschverstandener Kundentreue unbedingt bei seiner Hausbank bleiben will, dem kann es passieren, daß er etliche Tausend Mark zuviel bezahlt. Auch kann es sich lohnen, einen bereits laufenden Kredit umzuschulden (Sondertilgungsrecht für Altkredit günstig!).

### 1. Finanzierung mit einer Kapitallebensversicherung?

Gewarnt wird immer wieder vor Finanzierungen, die an eine Lebensversicherung gekoppelt sind. Lange Zahlenreihen von Tilgungen, Zinsen, Überbewertung der Eigenleistung und Steuerersparnis sollen den Kreditnehmer vorgaukeln, daß er hier ein besonderes attraktives Finanzierungsmodell vor sich hat. Doch - keiner hat etwas zu verschenken. Beachten Sie, daß jeder Vermittler einer Kapitallebensversicherung eine kräftige Provision kassiert. Das sind bis zu 3,5 Prozent der Abschlußsumme. Bei 100.000,-- DM sind dies 3.500,-- DM - bezahlt von Ihrem Geld. Gerade mit Steuervorteilen wird gern geworben.

**Dazu muß man wissen, daß Sie nur das von der Steuer absetzen können, was sie auch verdienen bzw. überhaupt an Steuern zahlen. Sie können folglich nicht mehr absetzen, als sie an Steuern zahlen!**

Somit treffen die Vorteile oft genug nur für Vielverdiener zu. Hinzu kommt, daß bei dieser Kreditform nicht getilgt wird. Damit zahlen Sie die Zinsen über die gesamte Laufzeit für die volle Kreditsumme, ein teures Unterfangen. Sie können deshalb auch nicht ohne Probleme mit der Versicherung während der Laufzeit umschulden.

### 2. Finanzierung über eine Bank

Neben der Finanzierung über eine Lebensversicherung können sie auch ein [Hypothekendarlehen](#) oder auch Annuitätendarlehen (Zahlung für Schulden je Jahr) zur Finanzierung benutzen. Dabei wird die Forderung der Bank als Belastung (Hypothek) auf das Grundstück eingetragen. Einige Banken lehnen diese Kreditform bei Fertigteilhäusern ab, sondern machen zur Voraussetzung den Erwerb eines Hauses "Stein auf Stein". Bei der genannten Darlehensform wird getilgt und Zinsen gezahlt. Dadurch sinkt von Jahr zu Jahr die Restschuld und folglich auch der Restzinsbetrag. Die Banken berechnen dann für die Gesamtzinsen einen Durchschnittswert, so daß die Rate insgesamt für die Laufzeit konstant ist. Aus diesem Grund ist es günstig, höhere Anfangstilgungen zu vereinbaren (falls bezahlbar). Insgesamt sinkt der Zinsanteil dadurch mitunter spürbar. Nach Abschluß eines Kreditvertrages garantiert die Bank dem Darlehensnehmer einen Zinssatz für meist mehrere Jahre (Zinsbindungspflicht). Nach dieser Zeit wird der Zins den marktüblichen Zinsen angepaßt. Oft langen die Banken dann richtig zu, so daß sich die monatliche Belastung deutlich erhöht. Während

sie sich bei einer Senkung der Zinsen am Markt mit der Anpassung ihres Zinses deutlich Zeit lassen, wird bei einer Zinserhöhung, diese sofort an den Verbraucher weitergereicht. Eine Bank kann aber nicht den Zins nach eigenem Gutdünken erhöhen. Das Oberlandesgericht Celle hat Richtlinien für die Zinsanpassung einer Bank während der Laufzeit eines Kredites festgelegt. Maßgeblich für die Höhe des neuen Zinssatzes ist der durch die Bundesbank veröffentlichte "Durchschnittszinssatz für Hypothekendarlehen". Und nun kommt es - nach der Zinserhöhung, darf der Unterschied zwischen dem neuen Zinssatz und dem Durchschnittszinssatz nur genauso groß sein, wie zu Darlehensbeginn. Im Klartext, wurde das Darlehen mit einem Zinssatz von zum Beispiel 8 % aufgenommen und betrug der Durchschnittszins der Bundesbank zu diesem Zeitpunkt 8,5 Prozent, darf der neue Zinssatz nur gleich dem neuen Durchschnittszinssatz zuzüglich des halben Prozentes sein. Das folgende Zahlenbeispiel soll dies noch deutlicher herausstellen:

Zins bei Kreditaufnahme	8 %
Durchschnittszinssatz	8,5 %
folglich ist der Unterschied	0,5 %

Nach Ablauf der Zinsbindungspflicht erhöht die Bank die Zinsen des Kreditnehmers

Durchschnittszinssatz jetzt	9 %
maximal erlaubter Zins der Bank	$9 + 0,5 \% = 9,5 \%$

Hat die Bank ihren Zins um mehr als den vom OLG Celle angegebenen Wert erhöht, sollten Sie die Bank zu einem korrekten Zins auffordern. Weigert sich die Bank die Zinsen weiter korrekt zu berechnen, sollte man sich rechtliche Beratung bei einem Anwalt suchen und auch einen Prozeß notfalls nicht scheuen. Bedenken Sie, es geht um Ihr Geld. Durch die OLG-Entscheidung ist eine Bank allerdings nicht verpflichtet, bei jeder Änderung des Durchschnittszinssatzes die Zinsen ihrer Kunden zu korrigieren. Auch dazu trafen die Oberlandesrichter eine Regelung. Ein Kunde hat dann Anspruch auf die Änderung seines Zinssatzes, wenn sich der Durchschnittszinssatz im letzten Monat des letzten Quartals um mehr als 0,2 Prozent geändert hat (OLG Celle Az.: 3 U 240/89, Verbraucher und Recht 1992, S 149, entnommen Zeitschrift Stiftung Warentest, Finanztest Spezial, "Erfolgreich streiten" 1994, S 96). Aus diesem Grund sollte man sich bei Kreditabschluß und während der Laufzeit über diesen Durchschnittszinssatz informieren. Dazu kann man bei den örtlichen Verbraucherzentralen anfragen.

Unterschieden werden muß noch zwischen dem Nominalzins (p.a.) und dem effektiven Jahreszins. In ihren Finanzierungsangeboten weisen Banken gern nur den kleineren ersteren Zinssatz aus. Die tatsächliche Belastung läßt sich hingegen erst mit Hilfe des effektiven Jahreszins berechnen. Zusätzlich entstehen noch Kreditnebenkosten. Dazu gehören Schätzgebühren, Bereitstellungszinsen und Kontoführungsgebühren. Diese Kosten sind nicht im effektiven Jahreszins enthalten. Banken locken gern mit einer besonderen Kreditform - die Auszahlung mittel Disagio oder auch Damnum (siehe Punkt 4.). Doch was ist ein Disagio? Dies ist ein Abminderungsbetrag (Zinsen) von der

Kreditsumme. Manche Kredite werden nicht zu 100 Prozent ausgezahlt, sondern zum Beispiel zu 96 Prozent (Disagio hier = 4 %). Zurückgezahlt werden muß auf jeden Fall die volle Summe (100 %). Wird ein Kreditvertrag für 10 Jahre abgeschlossen, so werden die Zinsen oder ein Teil der Zinsen für diese Zeit von der Kreditsumme abgezogen und der Rest ausgezahlt. Gelockt wird oft mit einer angeblichen Steuerersparnis und einem verminderten Gesamtzins. Ersparen können Sie nur, wenn Sie genug verdienen. Also muß man genau nachrechnen. Das Finanzamt erkennt unter Umständen nicht das gesamte Disagio an (bis 10 %). Beispiel:

Kreditaufnahme	500.000,-- DM
Disagio (= Damnum) = 10 % =	50.000,-- DM
somit von der Steuer als	
Sonderaufwendungen absetzbar	50.000,-- DM
bei einem Steuersatz von	
30 Prozent bezahlt das Finanzamt	15.000,-- DM

Damit beteiligt sich das Finanzamt mit 15.000,-- DM an den Zinskosten. Aber aufgepaßt. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wird der vorher wegen des Disagios kleiner gewährte Zinssatz dem Markt angepaßt. Damit ist der kleinere Zinssatz als Vorteil bei einem Disagio vorbei. Die monatliche Belastung kann somit kräftig ansteigen.

### **Vereinbaren Sie vertraglich die Möglichkeit von Sondertilgungen!**

Sondertilgungen sind aber nur möglich, wenn die Gesamtlaufzeit mindestens 10 Jahre beträgt (§ 609 a BGB). Die entsprechende evtl. Kündigungsfrist beträgt für den Kreditvertrag 6 Monate. Sollte die Bank bei der Gewährung eines Sondertilgungsrechtes höhere Zinsen verlangen, geben Sie nicht nach. Sondertilgungen müssen kostenlos sein. Drohen Sie an, eine andere Bank aufzusuchen. Alle deutschen Banken gehören dem Einlagenstichtag an. Also können Sie auch eine Bank auswählen, die sich nicht im Ort oder in Ortsnähe befindet (Verbraucherberatungsstätte fragen!).

### **3. Finanzierung über eine Bausparkasse**

Bausparen hat Vor- und Nachteile. Nachteil ist der geringe Guthabenzins und die Gebühren. Da Sie bei den meisten Bausparkassen 50 Prozent der Kreditsumme angespart haben müssen, hat dies einige Folgen. Bei einer hohen Bausparsumme dauert der Sparvorgang entsprechend lange. Folglich haben Sie durch die Höhe der Summe und der langen Ansparzeit einen entsprechend hohen Zinsausfall an Guthabenzinsen. Fällt die Kreditgewährung in den Zeitraum mit Niedrigzinsen, ist der Verlust offensichtlich. Sie haben auf viel Guthabenzinsen verzichtet und ersparen nicht soviel, wie sie verloren haben. Andererseits ist der Vorteil klar, wenn die Kreditgewährung in eine Hochzinsphase und das Ansparen in eine Niedrigzinsphase fällt.

### **Ansparen in einer Niedrigzinsphase, Auszahlung in einer Hochzinsphase!**

Die Gebühren kosten zwischen 1 und 1,6 Prozent der Bausparsumme. Bei der Auszahlung des Darlehens sind noch einmal Gebühren fällig. Das verteuert Ihr Darlehen mitunter so, daß ein guter Teil Ersparnis "aufgefressen wird". Die Werbung suggeriert dem potentiellen Kunden einer Bausparkasse, das Kassieren der sogenannten Bausparprämie. 600,-- DM einfach so geschenkt. Der Schein jedoch trügt. Die Bausparprämie erhält nur der, der mit seinem Einkommen (einschließliche Ehefrau) unterhalb einer gewissen Einkommensgrenze liegt. Diese Grenze wird bereits von einem gut bezahlten Facharbeiter überschritten. Die zweite Hürde ist die, daß man im Jahr eine bestimmte Menge einzahlen muß (meist um 4.000,-- DM). Das sind über 300,-- DM im Monat. Diese Summe hat aber praktisch nur der über, die andererseits die Bemessungsgrenze wieder übersteigt. Der evtl. weitere Abschluß einer Risikolebensversicherung verteuert den Kredit weiter.

**Fazit:** Auch Bausparkassen sind kein Wundermittel. Trotz verschiedenster Optionen und Konditionen. Bei Bausparverträgen verdienen in erster Linie die Banken und Bausparkassen. Die Bausparprämie ist meist nur für Geringverdiener, die andererseits, die jährliche Mindesteinzahlung nicht bringen. Bei einem Bausparvertrag werden Sie inflexibel festgelegt. Verschlechtern sich Ihre Einkommensverhältnisse, so daß an ein Hausbau nicht mehr zu denken ist, dann haben Sie auf Guthabenzinsen verzichtet und unnötige Gebühren bezahlt. Dennoch kann Bausparen als **Teilfinanzierung** interessant sein. Wie immer hilft nur nachrechnen. Beachten Sie, daß bis zur Auszahlung des Darlehens noch eine Wartezeit vergeht. Sie beträgt zwischen einem halben Jahr und 2 Jahren.

#### 4. Billigkredite

Vorsicht bei sogenannten Billigkrediten. Beachten Sie, wenn Kredite wirklich so preisgünstig wären, wie sie in der Presse mitunter angeboten werden, dann würde die Mehrzahl der deutschen Banken sich nicht bei der Bundesbank zum Diskont- oder Lombardsatz Geld besorgen, sondern eben bei dem inserierten Angebot. Manchmal soll der Kunde vorher Notargebühren überweisen, die er dann nie wieder sieht. Und zu einem Kredit kommt es natürlich auch nicht. In anderen Fällen ist die Kreditsumme fest und oft höher als man benötigt. Einen Teil der Summe soll man dann risikoreich (auf eigenes Risiko) anlegen: "... nicht unter 12 % Rendite." ist dann zum Beispiel zu lesen. Und beachten Sie, daß die größte Bank am Ort nicht unbedingt das beste Angebot hat. Denken Sie auch daran, daß eine Bank, die erst kürzlich Millionen Verluste durch Betrugereien eingefahren hat, diese Verluste nur über ihre Kunden ausgleichen kann! Eine seriöse deutsche Bank (**alle** Banken gehören dem Einlagefonds an!) und genügend Eigenkapital ist dann die beste Finanzierung.

# Bauen und Grunderwerb

## Die wichtigsten Kosten, bei Hausbau

Manchem Bauherrn sind die Kosten beim Hausbau später "über den Kopf gewachsen". Sitz der Gedanke vom eigenen Haus erst einmal tief im Kopf, trübt der Blick, wenn die Finanzierung bei der Bank geregelt wird. Bedenken Sie - die Bank gewinnt immer, egal ob Sie eine Finanzierung bezahlen können oder nicht. Als Faustregel gilt, je mehr Eigenkapital um so besser. Ein Drittel (30 bis 40 Prozent) von den Gesamtkosten, sollten es schon sein. Auch die monatliche Belastung sollte nicht mehr als 1/3 von Ihrem Nettoeinkommen betragen. Eine Finanzierung die 50 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens benötigt und auf einer Eigenkapitalbeteiligung von 20 Prozent und weniger beruht, ist bereits als risikofreundlich einzuschätzen.

Hier eine Übersicht über die wichtigsten Kosten.

- Anschlußkosten für Gas, Wasser, Telefon, TV-Kabel und Strom**
- Architektenhonorar (1000,-- DM aufwärts)**
- Baukosten inklusive Kosten für Wege, Pflanzungen, Erdarbeiten und Baumaterial**
- Baugenehmigungsgebühren**
- Bereitstellungszinsen**
- Grundbuchauszüge, Wertberechnungen, Bodenuntersuchungen**
- Grunderwerbssteuer (2 %)**
- Kaufpreis des Grundstückes**
- Maklerprovision (um 3 bis 4 Prozent)**
- Notargebühren und Eintragung im [Grundbuch](#) (0,8 bis 1,5 %)**
- Neue Möbel und Wohnungseinrichtung (Küche!!!)**
- Richtfest**
- Strom und Wasser für Bautätigkeit**
- Vermessungskosten (ca. 0,3 %)**
- Versicherungskosten**
- Wertschätzungskosten**
- Wohnungsumzug**

Beachten Sie, daß Grunderwerbssteuer selbst dann gezahlt werden muß, wenn man das Grundstück gleich weiterverkauft und nicht im Grundbuch eingetragen war. Allein der Kauf zählt. Im vorliegenden Fall konnte ein Hauskäufer, der einen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen hatte, den Kaufpreis nicht aufbringen, und mußte das Grundstück wieder verkaufen, bevor er im Grundbuch eingetragen war. Er muß nach Ansicht des Rheinland-Pfälzischen Oberverwaltungsgerichtes dennoch Grunderwerbssteuer zahlen (OVerwG Koblenz Az.: 6 A 12 334/94).

Siehe auch [Finanzierungshinweise](#).

## Bauen und Grunderwerb

### Einmal erteilte Baugenehmigung muß gelten

Zumindest dann, wenn eine Gemeinde die Bauunterlagen genehmigt hat und nachträglich bereits genehmigte Elemente rügen will. Im vorliegenden Fall hatte eine Gemeinde in ihre Satzung geschrieben, daß sämtliche Dächer von Neubauten nur mit dunklen Dacheindeckungen auszustatten seien. Diese an und für sich schon schwachsinnig anzumutende Forderung wollte eine Gemeinde bei einem Häuslebauer durchdrücken, nachdem sie bereits im Genehmigungsverfahren die Bauunterlagen mit einem roten Dach gebilligt hatte. Als der Bauherr entsprechend der genehmigten Unterlagen das Dach rot eindeckte, wurden die "Ordnungshüter" plötzlich wach, wegen der so aus der Art schlagenden Bauweise. Prompt wurde der Bauherr verklagt. Wo kämen wir schließlich hin, wenn der Bürger selbst seine Hausfarbe wählen dürfte. In diesem Fall hatte sich die Gemeinde jedoch im Netz ihrer eigenen Bürokratie verfangen. Das Oberverwaltungsgericht Koblenz wies die Klage zurück. Es verstoße gegen das Prinzip von Treu und Glauben, wenn eine Gemeinde erst eine Genehmigung erteilt und diese später einfach so zurücknehme. Ihre Rechte, so das Gericht, müsse die Gemeinde schon rechtzeitiger wahrnehmen (OVewG Koblenz Az.: 1 A 11 772/92).



# Bauen und Grunderwerb

## Hypothek und Hypothekenkredit

### 1. Grundsätzliches

Hypothekendarlehen werden meist zum Hausneubau, -hausrenovierung oder -umbau benutzt. Bei dieser Kreditform wird häufig ein Teil der Kreditkosten nicht direkt gezahlt wie zum Beispiel die Zinsen sondern gewissermaßen vorweg. Diese "Vorauszahlung" (Geldbeschaffungskosten) wird einfach von dem Kredit vorher abgezogen (Disagio, Damnum) und man erhält eine kleinere Auszahlungssumme. Deshalb ist die Verzinsung dann meist niedriger als bei einer 100-prozentigen Auszahlung. Daraus folgt, daß der Zinssatz bei einem Hypothekenkredit allein nicht aussagefähig über die Kreditkosten ist. Als Sicherheit für das Darlehen dient das zu erwerbende Grundstück oder eines welches bereits im Besitz des Kreditnehmers ist. Der Kreditgeber (Bank) läßt sich seine Ansprüche gegen den Kreditnehmer so sichern, daß diese Ansprüche in das [Grundbuch](#) eingetragen werden. Kann der Kreditnehmer seine Schuld nicht vertragsgemäß begleichen, gerät der Kreditgeber letztendlich ganz oder teilweise in den Besitz des Grundstückes.

Die Hypothek existiert in 3 Varianten. Das sind die

**Briefhypothek**  
**Buchhypothek**  
**Sicherungshypothek**

Hinweis: Die zuerst im Grundbuch eingetragene Hypothek hat den höheren Rang!

#### 1.1. Die Briefhypothek

Neben der Eintragung in das Grundbuch wird eine eigene Urkunde ausgestellt (Hypothekenbrief). Diesen Hypothekenbrief erhält der Gläubiger (= Kreditgeber). Der Hypothekenbrief kann aufbewahrt oder verkauft werden. Bei einem Verkauf wird der Brief mit einer öffentlich beglaubigten Abtretungserklärung dem Käufer übergeben. Eine Korrektur im Grundbuch ist nicht notwendig. Allein der Hypothekenbrief und dessen Inhalt ist von Bedeutung (siehe § 1116, 1117, 1140 und 1150 BGB). Briefhypotheken sind akzessorisch. Das bedeutet, daß sie nur in der Höhe bestehen, wie die Höhe der eigentlichen Forderung des Gläubigers. Auch dann, wenn die Grundbucheintragung höher sein sollte.

#### 1.2. Die Buchhypothek

Die Belastung wird in das Grundbuch eingetragen. Ein Brief wird nicht erstellt. Will der Besitzer der Hypothek diese verkaufen wird der neue Besitzer erst Eigentümer der Hypothek, wenn eine entsprechende Korrektur im Grundbuch vorgenommen wurde (§ 1116 II BGB). Auch Buchhypotheken sind akzessorisch. Das bedeutet, daß sie nur in der Höhe bestehen, wie die Höhe der eigentlichen Forderung des Gläubigers. Auch

dann, wenn die Grundbucheintragung höher sein sollte. Dies kann zum Beispiel dann geschehen, wenn ein Kreditnehmer ein Darlehen (z.B. 200.000,-- DM) von einer Bank nimmt und die Höhe des Darlehens in das Grundbuch eingetragen wird. Später stellt sich dann heraus, daß der Kreditnehmer die volle Summe gar nicht benötigt und gibt einen Teil des Darlehens an die Bank zurück (z.B. 30.000,-- DM). Die Höhe der Hypothek beträgt folglich nur 170.000,-- DM trotz anderslautender Eintragung im Grundbuch. Die restlichen zurückgegebenen 30.000,-- DM bezeichnet man als Eigentümergrundsschuld. Sie gehören dem Eigentümer selbst. Natürlich könnte die Bank theoretisch die Hypothek für 200.000,-- DM verkaufen, da ja 200.000,-- DM im Grundbuch eingetragen sind. In so einem Fall würden für den Kreditnehmer Schadenersatzansprüche von hier mindestens 30.000,-- DM an die Bank entstehen. Eine solche Eigentümergrundsschuld entsteht auch dann, wenn der Kredit zurückgezahlt ist, aber eine entsprechende Austragung im Grundbuch (Rötung) noch nicht vorgenommen wurde.

### 1.3. Die Sicherungshypothek

Die Sicherungshypothek ist eigentlich eine besondere Buchhypothek und wird folglich auch in das Grundbuch eingetragen. Der Unterschied ist der, daß sie streng akzessorisch ist. Dies bedeutet, daß die Höhe der Hypothek genau der Höhe der Forderungen eines Kreditnehmers entsprechen muß. Folglich darf auch die Grundbucheintragung nur in der Höhe der Hypothek vorgenommen werden. Das in Punkt 1.2 gezeigte Beispiel ist damit ausgeschlossen. Damit ist aber auch der gutgläubige Erwerb bei einem höheren Grundbuchbetrag als der tatsächliche ausgeschlossen (§ 1184 ff. BGB).

## 2. Berechnung des Hypothekenkredites

Die Banken ihrerseits haben das Geld nicht tonnenweise im Keller. Sie beschaffen sich die Mittel, die sie an den Kunden weiterreichen wollen (gegen Aufschlag natürlich!) von der Bundesbank. Gegen Hinterlegung von Pfandbriefen, Schuldverschreibungen, Wechsel erhalten die Banken von der Landeszentralbank (= Unterstelle der Bundesbank) Geld. Dies natürlich nicht zum Nulltarif. Die Bundesbank berechnet dafür Zinsen nach einem der von ihr vorgegebenen Zinssätze (Lombardsatz, Diskontsatz). Die dadurch entstehenden Aufwendungen einer Bank hat zur Folge, daß eben diese Bank einen Hypothekenkredit für einen Kunden in der Regel nicht voll auszahlen kann. Deshalb werden die sogenannten Geldbeschaffungskosten von der Kreditsumme abgezogen. Betragen diese zum Beispiel 3 % bei einem Kredit von 100.000,-- DM, so beträgt die Auszahlungssumme 97.000,-- DM. Benötigt ein Kunde aber dennoch die volle Auszahlung der Summe, so wird mit der Bank eine Aufstockung des Darlehens mit gleichzeitiger Tilgungsstreckung vereinbart. In unserem Beispiel müßte der Hypothekenkredit um 3.000,-- DM aufgestockt werden. Für diese zusätzlichen 3.000, - wird eine gesonderte Rückzahlungsvereinbarung getroffen. Eine solche kann sein, daß die 3.000,-- in den ersten 2 Jahren in zwei Beträgen je 1.500,-- DM zurückzuzahlen sind. Während dieser Zeit findet keine Tilgung des eigentlichen Darlehens statt. Die Verzinsung erfolgt somit auf die volle Gesamtsumme (Darlehensbetrag + Aufstockung).

Die Darlehenstilgung würde in unserem Beispiel erst im 3.ten Jahr beginnen als um 2 Jahre gestreckt sein.

Im Gegensatz zu anderen Kreditformen ist bei einem Hypothekenkredit keine feste Laufzeit vorgesehen. Die Dauer der Rückzahlung richtet sich nach dem vereinbarten Tilgungssatz. Er beträgt bei 2 % Tilgung ca. 20 Jahre. Die Gesamtrückzahlung beträgt dann oft mehr als das Doppelte der eigentlichen Kreditsumme. Zinsanteile und Tilgungsanteil bei der Rate für einen Kreditnehmer sind indessen nicht konstant. Die Berechnung der Zinsen erfolgt im voraus vom Darlehensbetrag zu Jahresbeginn. Wenn die Tilgung dann beginnt, wird die Restschuld immer kleiner. Folglich werden auch die Restzinsen kleiner. Um diese Ersparnis wird die Tilgungssumme (monatlich bei monatlicher Rückzahlung) erhöht, so daß die Zinsen immer kleiner werden und die Tilgung immer größer. Man erreicht so eine gleichmäßige Belastung des Kreditnehmers (= Annuität).

Sie auch unter [Haus- und Grunderwerb](#).

# Bauen und Grunderwerb

## Das Grundbuch

### 1. Grundsätzliches

Für den Kauf von Grundstücken gilt ein wichtiger Grundsatz:

**Das Eigentum an Grundstücken wird erworben durch Einigung und Eintragung in das Grundbuch.**

Das bedeutet, daß ein Kaufvertrag allein nicht ausreicht, um ein Anspruch auf ein Grundstück zu begründen. Er ist ohne Grundbucheintragung ungültig also praktisch wertlos und berechtigt bestenfalls zu Schadenersatzansprüchen. Notwendig sind eine entsprechende Einigung (= **Auflassung**) und eine Eintragung in das Grundbuch. Ein bloßer Kaufvertrag ist folglich noch keine Auflassung. Die Auflassung selbst bedarf der notariellen Form und muß im Beisein beider Vertragspartner vor einem Notar erklärt werden. Verkauft zum Beispiel eine Person A per Kaufvertrag an eine Person B ein Grundstück und weigert sich später, vor einem Notar die Auflassung vorzunehmen, ist A immer noch der rechtmäßige Eigentümer des Grundstückes unabhängig davon ob dieses von B nun bezahlt wurde oder nicht. B kann aber Schadenersatzansprüche an A stellen. Allein auf Grund des Kaufvertrages wird das Grundbuchamt die Eintragung zugunsten von B nicht vornehmen. Andererseits kann jeder Käufer eines Grundstückes darauf vertrauen, daß der im Grundbuch eingetragene Besitzer auch der tatsächliche ist (= **Gutgläubensschutz des Grundbuches**). Kommt ein Kaufvertrag wegen einer fehlerhaften Grundbucheintragung zustande, gehört dem Käufer dennoch das Grundstück (= **gutgläubiger Erwerb**). Der frühere Eigentümer kann natürlich Schadenersatzansprüche stellen. Dieser Glaubensschutz gilt auch für eingetragene Grundpfandrechte ([Hypotheken](#), Grundschuld, Rentenschuld). Bei gelöschten Rechten, werden diese nicht durchgestrichen, sondern rot unterstrichen (Hinweis: Auf Fotokopien erscheint diese Unterstreichung schwarz). Fehler kommen indessen selten vor. Grundbucheintragungen erfolgen erst nach genauester Überprüfung alle Umstände und rechtlichen Erfordernisse. Bei Eintragen von Rechten muß immer der Belastete zustimmen - analog bei der Löschung von Rechten. Ohne diese Zustimmung kann grundsätzlich keine Eintragung erfolgen. Da ein zu Unrecht im Grundbuch eingetragener ein Grundstück zu Lasten des tatsächlichen Besitzers veräußern kann, hat das Gesetz eine Notbremse geschaffen. Der tatsächliche Besitzer kann **Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuches** beim zuständigen Amtsgericht einlegen. Das Gericht kann dann sehr schnell eine einstweilige Verfügung erlassen, so daß innerhalb weniger Stunden die Grundbucheintragung sachlich richtig korrigiert wird. Damit ist ein evtl. gutgläubiger Erwerb solange gesperrt, wie der Widerspruch im Grundbuch steht. Bei einem Verkauf wird in das Grundbuch eine sogenannte Vormerkung eingetragen. Diese verhindert, daß ein betrügerischer und raffinierter Verkäufer ein Grundstück zweimal verkaufen kann, da bis zur eigentlichen Eintragung im Grundbuch meistens doch einige Zeit vergeht. Ein weiterer Fallstrick ist der § 946 ff. BGB. Wer nämlich auf fremden Grund und Boden baut, verliert automatisch seinen Besitz (Neubau) an den Besitzer des Grundstückes. Erlaubt A der Person B auf dem

Grundstück von A eine Garage zu bauen und baut B diese dann, so gehört diese Garage automatisch der Person A. Bei Eigentumswohnungen gibt es indessen eine Ausnahme (Gesetz vom 15.03.1951). Für jede Wohnung wird ein Extra-Grundbuchblatt angelegt. Die Wohnung ist frei verkäuflich, vererblich und kann mit Grundpfandrechten belastet werden.

## 2. Grundpfandrechte

Das Grundpfandrecht entsteht immer durch einen notariellen Vertrag, der zwischen dem Grundstückseigner und dem Gläubiger abgeschlossen wird (§ 1113, 1147 BGB). Schuldner und Grundstücksbesitzer können dabei verschiedene Personen sein. Im Grundbuch werden verschiedene Grundpfandrechte eingetragen. Dies sind:

Hypothek,  
**Grundschuld und**  
**Rentenschuld.**

Die Grundschuld unterscheidet sich von der Hypothek im Wesentlichen dadurch, daß die Hypothek akzessorisch ist. Die Höhe der Hypothek besteht nämlich nur in Höhe der tatsächlichen Schuld nicht aber in Höhe der Grundbucheintragung. Zahlt ein Kreditnehmer von seinem Kredit zurück, wird seine Schuld kleiner trotz der noch immer im Grundbuch stehenden vollen Kreditschuld. Bei einer Grundschuld gilt die Schuld, die auch im Grundbuch steht. Unabhängig davon, ob der Schuldner tatsächlich soviel schuldet oder nicht. Eine Grundschuld ist somit immer "abstrakt" also losgelöst von der tatsächlichen Forderung. Auch wenn ein Kredit bereits zurückgezahlt oder gar nicht ausgezahlt wurde, die Grundbuchschuld gilt dennoch. Grundbuchschulden sind günstiger für den Gläubiger, Hypothekenschulden wiederum für den Schuldner. Ansonsten sind Grundschulden und Hypotheken rechtlich gleich zu behandeln (§ 1191 BGB).

Eine Rentenschuld wird dann bestellt, wenn es sich um eine immer wiederkehrende Leistung handelt und diese Leistung durch die Belastung des Grundstückes gesichert werden soll (§ 1199 BGB). Dies kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn eine Person A eine Person B eine monatliche Zahlung (Rente) schuldet. Der Bezieher kann seine Forderung durch eine Eintragung in das Grundbuch sicherer machen. Zahlt nämlich A dem B die Rente nicht mehr, kann sich B an dem Grundstück in Höhe der Eintragung halten.

Der Rang der eingetragenen Grundpfandrechte wird lediglich durch den Zeitpunkt ihrer Eintragung in das Grundbuch bestimmt. Ältere Eintragungen gehen also vor, bieten folglich eine größere Sicherheit für den Kreditgeber. Wird ein Grundstück wegen Zahlungsunfähigkeit versteigert, erhalten also die Gläubiger (= Kreditgeber) mit einer älteren Eintragung in der zeitlichen Reihenfolge ihr Geld. Ist der Verkaufserlös geringer als die Summe aller Eintragungen, so beißen den letzten Gläubiger gemäß des Sprichwortes die Hunde. Das heißt aber nicht, daß der letzte Gläubiger seine Forderung in den Wind schreiben muß. Zwar haftet das Grundstück **dinglich**, der Schuldner

jedoch haftet mit seinem Vermögen voll **persönlich**. Das bedeutet, daß er die Forderung des Gläubigers von seinem restlichen Vermögen - so vorhanden - begleichen muß. Deshalb prüfen Banken auch, ob die dingliche Haftung gering oder höher ist. Bei einer geringen dinglichen Haftung und dem damit verbundenen höheren Risiko sind die Banken berechtigt auch einen höheren Zinssatz zu verlangen (§ 879 ff. BGB).



